



Haugesund
kommune

RL 1701

Områderegulering for Flotmyr

Planbestemmelser

Dato 1. gangsbehandling: 10.01.2019

Revidert til 2. gangsbehandling: 13.09.2019, revidert etter behandling i bystyret 04.12.2019.

Vedtatt i bystyret: 04.12.2019

INNHOLD

1	FORMÅLET MED PLANEN	4
1.1	VISJON - EN BÆREKRAFTIG, AKTIV OG INTEGRERT DEL AV BYEN	4
1.2	MÅLSETTINGER	5
2	KRAV OM DETALJREGULERING	6
2.1	KRAV OM DETALJREGULERING	6
2.2	FORHOLD MELLOM OMRÅDEREGULERING OG DETALJREGULERING	6
2.3	UNNTAK FRA PLANKRAV	6
3	DOKUMENTASJONSKRAV	6
3.1	FØR GODKJENNING AV FØRSTE DETALJREGULERING	6
3.2	DOKUMENTASJONSKRAV DETALJREGULERINGER	7
3.3	VED SØKNAD OM TILTAK I GRUNN	8
3.4	SØKNAD OM RAMMETILLATELSE ELLER IGANGSETTINGSTILLATELSE	9
4	REKKEFØLGEKRAV OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING	10
4.1	FØR TILLATELSE TIL TILTAK I GRUNN	10
4.2	FØR RIVINGSTILLATELSE AV EKSISTERENDE BEBYGGELSE	FEIL! BOKMERKE ER IKKE DEFINERT.
4.3	FØR BEBYGGELSE TAS I BRUK	10
5	FELLESBESTEMMELSER	12
5.1	ARKITEKTUR OG ESTETIKK	12
5.2	GRAD AV UTNYTTELSE, BYGGEHØYDER OG BYGGEGRENSER	12
5.3	BOLIGER	13
5.4	LEKEPLASSER OG UTEOPPHOLDSAREAL	14
5.5	SAMFERDSEL	14
5.6	MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET	15
5.7	TEKNISK INFRASTRUKTUR	16
5.8	UNIVERSELL UTFORMING	16
5.9	MIDLERTIDIGE TILTAK	16
5.10	SOSIAL INFRASTRUKTUR	17
6	BEBYGGELSE OG ANLEGG	17
6.1	SENTRUMSFØRÅL (BS1)	17
6.2	SENTRUMSFØRÅL (BS2)	17
6.3	SENTRUMSFØRÅL (BS3)	17
6.4	IDRETTSANLEGG, FORRETNING, TJENESTEYTING OG KONTOR (O_BKB1)	18
6.5	BOLIG OG TJENESTEYTING (BKB2)	18
6.6	BOLIG OG TJENESTEYTING (BKB3)	19
6.7	BOLIG, FORRETNING OG TJENESTEYTING (BKB4)	19
6.8	ENERGIANLEGG (O_BE)	19
6.9	LEKEPLASS (O_LEK)	19
6.10	FRITTLIGGENDE SMÅHUS (BFS)	19
6.11	BOLIGBEBYGGELSE (B)	19
7	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	20
7.1	KJØREVEG (O_SKV)	20
7.2	FORTAU (O_SFT)	20
7.3	TORG (O_ST)	20
7.4	GANG- OG SYKKELVEG (O_SGS)	20
7.5	GANGAREAL (O_SGG)	20
7.6	KOMBINERT FORMÅL – KOLLEKTIVTERMINAL OG KJØREVEG (O_SKF)	21
8	GRØNNSTRUKTUR	21
8.1	TURVEG (O_GT)	21

8.2	FRIOMRÅDER (O_GF)	21
9	BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER	21
9.1	FARESONE HØYSPENTANLEGG (H370)	21
9.2	HENSYNSSONE TRASE FOR VEGANLEGG (H410)	21
9.3	HENSYNSSONER FOR BEVARING AV NATURMILJØ (H560)	21
9.4	HENSYNSSONER FOR BEVARING AV KULTURMILJØ (H570)	21
9.5	SONE FOR BÅNDLEGGING FOR REGULERING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (H710)	22
9.6	SONE FOR BÅNDLEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER (H730)	22
9.7	KRAV OM FELLES PLANLEGGING (H810)	23
10	BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDER	24
10.1	BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDE #1 - PARKOVERGANG	24
10.2	BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDE #2 – FOTGJENGERBRO	24
11	DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE.....	24
11.1	DESIGNHÅNDBOK, DATERT 04.09.2019	24
12	PLANAVGRENSNING OG AREALFORMÅL	25
12.1	PLANENS AVGRENSNING.....	25
12.2	BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 NR.1)	25
12.3	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 NR.2)	25
12.4	GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 NR.3)	25
12.5	HENSYNSSONER (§ 12-5 NR.6)	25
12.6	BESTEMMELSESONRÅDER (§ 12-5 NR.7)	25

1 FORMÅLET MED PLANEN

1.1 Visjon - En bærekraftig, aktiv og integrert del av byen

Flotmyr skal gjennom en bærekraftig og helhetlig byutvikling transformeres til å bli et attraktivt sted i folks bevissthet. Det skal være et sted hvor folk vil bo med lett tilgang til grønne arealer, aktiviteter, kulturtilbud og nærhet til sentrum. Her vil folk bo tett uten å måtte gi slipp på privatlivet, samtidig som man kan nyte godt av fellesskapet. For folk utenfor Flotmyr og Haugesund, skal det være et sted man gleder seg til å dra til for å oppleve et inkluderende byliv og mange forskjellige aktiviteter.

I utviklingen av Flotmyr er det viktig å skape et byområde som komplementerer det historiske sentrum i Haugesund. Det skal bygges videre på de eksisterende tilbud, samtidig med at området kan utvikle sin egen identitet. Det skal skapes gode og tydelige forbindelser til og gjennom området og videre til byens attraksjoner og på den måten styrke byens øvrige tilbud, tilgjengelighet og karakter.

Flotmyr skal bli et forbilde for byutvikling og stå som et godt eksempel på hvordan man utvikler en bydel med fokus på sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft. Byen må skape et nytt alternativ og definere en framtidsrettet måte å bo og leve på, hvor begrepet tetthet utforskes og nærhet oppstår. En bydel med variasjon i funksjoner, så som næring, kultur og sport, blandet med forskjellige tilbud av boformer, skaper diversitet og sosialt mangfold, som er en av grunnsteinene for sosial bærekraft. Økonomisk bærekraft etableres gjennom mangfold av funksjoner, utviklet over tid, i relasjon til utviklingen lokalt, regionalt og på nasjonalt nivå. Tetthet er en forutsetning for miljømessig bærekraft, hvor ressursutnyttelse optimaliseres og påvirkningen av miljøet minimeres. Fysisk tetthet bringer mennesker sammen og legger til rette for en sosial, økonomisk og miljømessig bærekraftig by.

En viktig parameter for et område som Flotmyr er utvikling over tid. Det skal derfor, fra første stund, gjøres attraktivt å etablere seg i området både med tanke på bolig og næring. For å gjøre Flotmyr til et attraktivt sted å investere i, skal det legges en strategi for utviklingen som tilgodeser perioden frem til området er ferdig utviklet - særlig med tanke på bærekraft og midlertidige tiltak. En bærekraftig utvikling sikres ved langsiktig planlegging, ved å utvikle området over tid og ved å legge til rette for en robust struktur, som kan ta opp i seg skiftende behov over tid.

Flotmyr skal være en bærekraftig, aktiv og integrert del av byen, og et godt sted å bo, besøke og jobbe.

1.2 Målsettinger

Målsettingene underbygger visjonen om Flotmyr som en bærekraftig, aktiv og integrert del av byen. Områderegulering for Flotmyr skal sikre en høy kvalitet fra overordnet plan til detaljnivå.

1.2.1 *Bokvalitet*

- a) Flotmyr er et attraktivt boligområde som tilbyr urbane boliger av forskjellige størrelser og typer for en variert beboersammensetning.
- b) Offentlige uterom, fellesområder, fellesfunksjoner og andre elementer skaper et inkluderende nabolag, med gode muligheter for sosiale møter i hverdagen. Uterom er i forskjellige størrelser og karakter, fra privat til offentlig.
- c) Bydelen er trygg og har et godt bolig- og bydelsmiljø.

1.2.2 *Mobilitet*

- a) Den nye strukturen av urbane byrom på Flotmyr danner en ryggrad, som resten av området knytter seg til. Strukturen vever Flotmyr og de omkringliggende omgivelsene sammen, slik at det er lett å bevege seg i for gående og syklende, og hindrer at Karmsundgata forblir en barriere mellom øst og vest.
- b) Den nye strukturen av urbane byrom sikrer lett tilgang til kollektivnettverket og bidrar til å styrke byens blågrønne struktur gjennom et frodig og sammenhengende bymiljø. Det skal være lett bevege seg til, gjennom og i området for de som kommer gående, syklende, med buss.

1.2.3 *Bærekraft*

- a) Utviklingen av Flotmyrområdet bidrar til kommunens målsetting om å kunne tilby innbyggere og innflyttere en kortreist og bilfri hverdag med bærekraftig arealbruk og transportløsninger.
- b) Bebyggelsen skal tilpasse seg klimaet og dra fram det beste i værskiftene og de ulike årstidene, tilby beskyttelse for regn og vind og fange solen. Bebyggelse, uterom og infrastruktur skal være tilpasset framtidige klimaendringer. Grønne, blågrønne og blå elementer skal spesielt bidra til å håndtere luftforurensing, støyproblematikk og overvannshåndtering.
- c) Materialbruken skal være sunn, klimavennlig og bestandig.
- d) Området skal ha en energieffektiv bebyggelse med klimavennlige energiløsninger og miljøvennlig avfallshåndtering.

1.2.4 *Folkehelse*

- a) Byrom og grønnstruktur skaper gode betingelser for et aktivt liv, gjennom organisert og spontan idrett, sosiale møteplasser, bevegelse og fysisk utfoldelse, daglig opphold, lek og rekreasjon.

1.2.5 *Byutvikling*

- a) Flotmyr er en integrert del av Haugesund sentrum, med gode forbindelser til og fra byen.
- b) Skjoldavegen får bedre grunnlag for handel og tjenesteyting og gaten får mer byliv som følge av bedre forbindelse øst-vest og flere beboere som bruker gaten som nærserviceområde.
- c) Bydelen har kontorarbeidsplasser som gjøre at flere har sin arbeidsplass i regionsenteret.

2 KRAV OM DETALJREGULERING

2.1 Krav om detaljregulering

- a) Tiltak kan ikke godkjennes uten at det foreligger vedtatt detaljregulering for tiltaksområdet.
- b) Kommunen fastsetter planavgrensningen.

2.2 Forhold mellom områderegulering og detaljregulering

Detaljregulering skal videreføre og detaljere områdereguleringen. Justeringer av formål i områdereguleringen tillates, forutsatt at formålet med områdereguleringen ikke blir satt vesentlig til side.

2.3 Unntak fra plankrav

- a) Rivning av bygg som er markert revet på plankartet.
- b) Masseutskifting
- c) Mellomlagring av masser
- d) Midlertidig kollektivterminal med tilhørende anlegg.
- e) Mindre tiltak som vedlikehold, tilbakeføring og fasadeendringer, samt tilbygg og påbygg under 30 m² BRA.

3 DOKUMENTASJONSKRAV

3.1 Før godkjenning av første detaljregulering

3.1.1 Overordnet plan for trinnvis utbygging

- a) Det skal utarbeides en plan for trinnvis utbygging av hele områdereguleringens planområde. Planen skal godkjennes av Haugesund kommune.
- b) Planen skal ha en redegjørelse for gjennomføring av rekkefølgekrav i forbindelse med hvert enkelt formålsfelt og utbyggingsetappe.
- c) Det skal redegjøres for plassering og gjennomføring av offentlig parkeringsanlegg.
- d) Midlertidige anleggsområder, parkeringsplasser, uteområder og massehåndtering skal redegjøres for.

3.1.2 Overordnet illustrasjonsplan for Aktivitetsbåndet

- a) Det skal utarbeides en illustrasjonsplan, med tilhørende beskrivelser og spesifikasjoner, for hele Aktivitetsbåndet (o_SGG1 -7, o_ST1, o_ST2 og o_ST3).
- b) Planen skal være overordnet, men være tilstrekkelig detaljert til å gi prinsippavklaringer for utforming, materialvalg, vegetasjon, belysning, overvannshåndtering, møblering og leke- og aktivitetsapparater.

3.1.3 Overordnet plan for teknisk infrastruktur

- a) Det skal utarbeides overordnet plan for teknisk infrastruktur for hele planområdet til områdereguleringen.
- b) Planen skal inneholde nødvendige avklaringer for valgte løsninger innen renovasjon, energianlegg, overvannshåndtering, telekommunikasjon, vannforsyning og avløp.
- c) Valg av løsninger skal være i samsvar med områdereguleringens visjon og målsettinger om bærekraft.
- d) Ved utarbeidelse av planen skal det vurderes løsninger for felles energiforsyningsanlegg som fjernvarmesentral, energibrønn eller annen relevant løsning.

- e) Det skal vurderes løsning for nedgravd rørsystem for avfallshåndtering, herunder lokalisering og størrelse på oppsamlingsterminal.

3.1.4 *Overordnet miljøprogram*

Det skal utarbeides et overordnet miljøprogram for områdereguleringen.

3.2 Dokumentasjonskrav detaljreguleringer

3.2.1 *Oppdatert plan for trinnvis utbygging*

- a) For alle detaljreguleringer skal det lages en oppdatert plan for utbygging av planområdet.
- b) Planen skal være en detaljering og videreføring av overordnet plan for trinnvis utbygging.
- c) Planen skal redegjøre for planlagt rekkefølge for gjennomføring av tiltak og behov for midlertidige tiltak som anleggsområder, masselagring og parkeringsplasser.

3.2.2 *Detaljert designhåndbok med illustrasjonsplan*

- a) For alle detaljreguleringer skal det utarbeides egne detaljerte designhåndbøker med tilhørende illustrasjonsplan som viderefører prinsippene i overordnet designhåndbok, og som fastsetter krav til utforming av bebyggelse og de viktigste elementer i fellesarealer og det offentlige uterom, herunder belysning, beplantning, overvannshåndtering, forbindelser, skilting, støyskjerming, materialvalg og tiltak av betydning for sikkerhet og tilgjengelighet. Håndboken skal inneholde nødvendige illustrasjoner og beskrivelser av valgte prinsipp og løsninger.
- b) Illustrasjonsplan skal omfatte alt areal innenfor detaljreguleringens avgrensning. Illustrasjonsplanen skal vise og i nødvendig grad beskrive:
 - Plassering og utstrekning av eksisterende og planlagt bebyggelse, i målestokk 1:500, eventuelt
 - Eksisterende og planlagt terreng samt terrengtilpassing mot naboeiendommene
 - Gangareal, ledelinjer, stigningsforhold, uteoppholdsareal, lekearealer og annen disponering av ubebygde arealer
 - Parkeringsareal og snuplass for bil
 - Eksisterende trær som skal bevares/felles, samt valg og plassering av ny vegetasjon
 - Gjerder, støttemurer, benker, belysning, levegger/støyskjermer, postkasser og utvendig bod og andre konstruksjoner
 - Materialbruk
 - Miljøstasjoner, samt tilgang til disse for renovasjonskjøretøy
 - Håndtering av overvann
 - Takterrasser

3.2.3 *Mobilitetsplan*

- a) Som del av hver detaljregulering skal det utarbeides en mobilitetsplan som viser hvordan fremkommelighet for alle transportgrupper og sykkel- og bilparkering skal organiseres og løses innenfor planområdet.
- b) Det skal i detaljreguleringen avklares om parkering skal dekkes innenfor eller utenfor planområdet.

3.2.4 *Plan for teknisk infrastruktur*

- a) Alle detaljreguleringer skal inkludere en detaljert plan for teknisk infrastruktur, som viderefører prinsipper i overordnet plan for infrastruktur.
- b) Miljøstasjon med nedkast til nedgravde avfallsbeholdere eller rørsystem skal vises i plankart, og bør lokaliseres nærmere enn 100 m fra inngangsdør til boliger de betjener og på et logistikkmessig praktisk sted.

3.2.5 *Detaljert miljøprogram (MP) og mal for miljøoppfølgingsplan (MOP)*

- a) Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner skal det foreligge et miljøprogram som bygger på overordnet miljøprogram.

- b) Programmet skal redegjøre for hvordan miljømålene realiseres i tiltak og nødvendige avbøtende tiltak.
 - c) Redegjørelsen skal omfatte angivelse av ansvar, tidsfrister og metoder samt vurdering av måloppnåelse.
 - d) Mal for miljøoppfølgingsplan skal være vedlagt detaljreguleringer.
- 3.2.6 *Redegjørelse boligtyper og boligstørrelser*
Ved utforming av detaljregulering skal det redegjøres for valg av boligtyper og boligstørrelser i forhold til fremtidig demografisk fordeling og nyeste levekårsundersøkelse.
- 3.2.7 *Støyrapport*
Det skal dokumenteres at uteoppholdsareal og lekeplasser har tilfredsstillende støyforhold.
- 3.2.8 *Solanalyser*
Solforhold i planområdet skal dokumenteres med solanalyser, som viser hvordan krav til solbelysning oppfylles.
- 3.2.9 *Handelsanalyse*
Det skal i detaljreguleringer dokumenteres konsekvenser av handelsareal.

3.3 Ved søknad om tiltak i grunn

- 3.3.1 *Innledende grunnundersøkelser*
På alle områder hvor det er grunn til å tro at det er forurensing eller avfall i grunnen skal det gjennomføres miljøtekniske undersøkelser, jf. forurensingsforskriftens § 2-4, før det kan gis igangsettingstillatelse for bygge- eller anleggstiltak.
- 3.3.2 *Hensyn til omkringliggende geologi*
 - a) Før igangsettelse av terrenngrep som kan gi endring i grunnvannstand, spesifikt i området mellom Leirangergata og Karmsundgata, skal det foreligge en plan for å sikre omliggende bebyggelse for skadelige setninger i grunnen.
 - b) Denne kan inngå i eventuell tiltaksplan, jf. 3.3.4.
 - c) Planen skal være bindende som forutsetning for å få igangsettingstillatelse til tiltak i grunn.
- 3.3.3 *Rene overskuddsmasser*
Ved ethvert tiltak som vil produsere et overskudd utover 1000 m³ (utførte anbrakte masser) av rene masser som må ut av tiltaksområdet, skal det foreligge en massehåndteringsplan før igangsettingstillatelse til tiltaket kan gis. Planens begrepsbruk og definisjoner skal bygge på Miljødirektoratets faktaark M-1243 | 2018, eller nyere utgaver av dette.
- 3.3.4 *Forurensede masser*
 - a) Før igangsettelsestillatelse kan gis til terrenngrep hvor det er påvist avfall eller andre forurensede masser, skal det foreligge en tiltaksplan, i henhold til forurensingsforskriften §§ 2-5 og 2-6.
 - b) Planen skal ha spesielt fokus på grunnvannsproblematikk og hensynet til omkringliggende bebyggelse. Krav til rensing/påslipp av lensevann fra utgravingsgrop skal også håndteres gjennom tiltaksplanen.
- 3.3.5 *Ved deponi/torvmasser*
 - a) Før igangsettelse av ethvert byggetiltak nær områder hvor det er påvist avfall eller betydelige torvlag i grunnen, skal det gjennomføres gassmålinger i tiltaksområdet. Hensikten med målingene er å forsikre seg om at tiltaket er forsvarlig.
 - b) Ved påvist, farlig nivå av gass, skal det foreligge en tiltaksplan for kilden til utslippet før igangsettingstillatelse kan gis, jf. 3.3.4.

3.4 Søknad om rammetillatelse eller igangsettingstillatelse

3.4.1 Oppdatert designhåndbok (DH) og Designoppfølgingsplan (DOP)

- a) Sammen med søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse skal det leveres oppdatert versjon av designhåndbok fra detaljregulering.
- b) Før rammetillatelse kan gis skal det foreligge designoppfølgingsplan som viser hvordan designhåndboken er fulgt opp i prosjekteringen. Oppdatert versjon av planen skal sendes inn med søknad om igangsettingstillatelse.

3.4.2 Utomhusplan

- a) Utomhusplan, basert på illustrasjonsplan fra detaljregulering, skal følge søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse.
- b) Utomhusplanen skal være samordnet med designhåndbok.
- c) Planen skal inkludere alle utendørs arealer og være i målestokk 1:200.

3.4.3 Oppdatert miljøprogram (MP) og miljøoppfølgingsplan (MOP)

- a) Sammen med søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse skal det leveres oppdatert versjon av miljøprogram fra detaljregulering.
- b) Før rammetillatelse kan gis skal det foreligge miljøoppfølgingsplan som viser hvordan miljøprogram er fulgt opp i prosjekteringen. Oppdatert versjon av planen skal sendes inn med søknad om igangsettingstillatelse.

3.4.4 Oppdatert plan for teknisk infrastruktur

Det skal ved søknad om rammetillatelse leveres oppdatert plan for teknisk infrastruktur.

3.4.5 Oppdatert mobilitetsplan

Det skal ved søknad om rammetillatelse leveres oppdatert mobilitetsplan.

3.4.6 Marksikringsplan

Ved søknad om rammetillatelse eller senest ved søknad om igangsetting skal det være vedlagt marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i anleggsperioden

4 REKKEFØLGEKRAV OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

4.1 Før tillatelse til tiltak i grunn

4.1.1 Forurensede masser

- a) På alle områder hvor det er grunn til å tro at det er forurensing eller avfall i grunnen skal det gjennomføres miljøtekniske undersøkelser før det kan gis igangsettingstillatelse.
- b) Forurensede masser i grunn skal være fjernet eller behandlet i henhold til bestemmelse 5.6.2 før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest.

4.2 Før igangsettingstillatelse

4.2.1 Sikring av kollektivterminalfunksjon

- a) Før det kan gis tillatelse til riving av eksisterende kollektivterminal skal ny midlertidig eller permanent kollektivterminal være klar til å tas i bruk.
- b) Ny og midlertidig terminal skal planlegges av Haugesund kommune og Rogaland fylkeskommune.
- c) Dersom det etableres midlertidig kollektivterminal, kan det ikke gis tillatelse til at den fjernes før det er ferdigstilt ny midlertidig eller permanent kollektivterminal.
- d) Det kan ikke gis tillatelse til tiltak innenfor hensynssone H810_4 før permanent kollektivterminal innenfor hensynssone H810_1 er ferdigstilt.

4.3 Før bebyggelse tas i bruk

4.3.1 Leke- og uteoppholdsareal

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest, skal leke- og uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Vegetasjon og beplantning skal senest etableres påfølgende vekstsesong.

4.3.2 Teknisk og sosial infrastruktur

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest innenfor den enkelte utbyggingsetappe skal følgende forhold være etablert/dokumentert:

- Tilfredsstillende kommunaltekniske anlegg og energiforsyning
- Tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklist, bevegelseshemmede og fotgjengere
- Tilfredsstillende kapasitet, trafiksikkerhet og miljø på og langs veinettet, spesielt skolevei
- Tilfredsstillende skjerming mot støy
- Tilfredsstillende løsninger for håndtering av overvann

4.3.3 Tiltak innenfor planområdet

X angir hvilke tiltak som skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse eller ferdigattest:

Felt > Tiltak	o_SKF	o_BKB 1	BS1	BS2	BKB2	BS3	BKB3	BKB4
Midlertidig uteområde på o_SGG1-3, o_ST1 og BS1		X						
Offentlig parkeringsanlegg		X						
o_SGG1			X	X	X			
o_SGG2			X	X	X			
o_SGG3			X	X	X			
o_SGG4				X	X			
o_SGG5						X	X	
o_SGG6							X	X
o_SGG7						X		X
o_ST1			X	X	X			
o_ST2						X	X	X
o_ST3						X	X	X
o_GF1-5	X							
o_GT						X	X	X
o_LEK2-5						X	X	X
o_SKV1	X							
o_SKV2 - o_SKV4			X	X	X			
o_SKV5						X	X	X
o_SKV7 - o_SKV8						X	X	X
o_SF01 - o_SF05	X							
o_SF06 - o_SF08			X	X	X			
o_SF09 - o_SF10						X	X	X
o_SF11 - o_SF14			X	X	X			
o_SF15-16						X	X	X
o_SGS01- o_SGS02	X							
o_SGS03		X						
o_SGS04			X	X	X			
o_SGS05						X	X	X
o_SGS07 - o_SGS09	X							

5 FELLESBESTEMMELSER

5.1 Arkitektur og estetikk

- Overordnet designhåndbok, datert 04.09.2019, er førende for utviklingen av planområdet og for videre detaljreguleringer.
- Bygninger, anlegg, lek og uteoppholdsarealer skal ha høy arkitektonisk kvalitet, både med hensyn til form, løsninger og materialer, og skal utformes slik at de samspiller estetisk og brukmessig. Materialer og løsninger skal ha gode aldringsegenskaper.

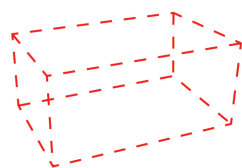
5.2 Grad av utnyttelse, byggehøyder og byggegrenser

5.2.1 Grad av utnyttelse og byggehøyder

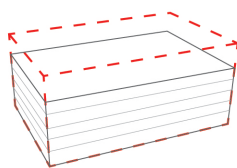
- Tabell viser tillatt grad av utnyttelse, byggehøyder og minimumskrav til areal med bolig:

Felt	Grad av utnyttning over bakken (BRA)	Minimumskrav bolig (BRA)	Minimum byggehøyde	Maksimum byggehøyde
BS1	3 500 m ²		6 meter	15 meter
BS2	7 500 m ²		6 meter	17 meter
BS3	14 000 m ²	7 000 m ²	6 meter	17 meter
o_BKB1	8 000 m ²		6 meter	17 meter
BKB2	3 500 m ² (skal justeres opp dersom ikke barnehage)	Fastsettes i detaljregulering dersom felt ikke reguleres til barnehage.	6 meter	17 meter
BKB3	10 000 m ²	6 000 m ²	6 meter	17 meter
BKB4	16 500 m ²	14 500 m ²	6 meter	17 meter
SUM	63 000 m ²	27 500 m ²		

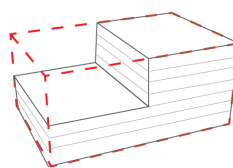
- Nærmere grad av utnyttelse og høydeangivelser fastsettes i detaljregulering innenfor områdereguleringens rammer. Følgende prinsipp legges til grunn:



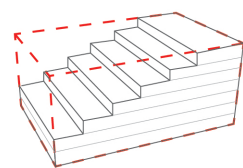
Regulerte byggegrenser, BYA og høyder



Regulert bygningsmasse (BRA)



Eksempel på fordeling av bygningsmasse innenfor ytre rammer



Eksempel på fordeling av bygningsmasse innenfor ytre rammer

- Bygg med publikumsrettede funksjoner i første etasje skal ha minimum 5 m brutto etasjehøyde i første etasje.

5.2.2 Beregningsregler

- Parkeringskjeller og arealer med himling mindre enn 1,0 m over gjennomsnittlig terreng, herunder varelevering, lager og tekniske rom i underetasje, regnes ikke med i tillatt utnyttelsesgrad.
- For svømmehall og førsteetasjer med publikumsrettede funksjoner beregnes det ikke bruksareal som om det var lagt til et horisontalplan for hver tredje meter.
- Byggehøyder måles fra gjennomsnittlig terrenghøyde, dersom ikke annet er spesifisert.

5.2.3 Tiltak som tillates over maks byggehøyder

- a) Heis- og trappehus med WC og lagerrom tilknyttet terrassefunksjonen og installasjoner som bidrar til å skape gode og trygge uteoppholdsareal på tak (eks. vind- og solavskjerming, pergola, drivhus) tillates etablert over maks byggehøyde, dersom de er tilbaketrukket minimum 5 meter fra fasade og ikke overstiger 15% av takflatens areal.
- b) Det tillates etablert mindre tekniske anlegg slik som anlegg for utlufting, inntak- og avkasthette inntil 1,5 m over maks byggehøyde.

5.2.4 Byggegrenser

- a) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankart. Der hvor det ikke er angitt byggegrense er byggegrense lik formålsgrense.
- b) Bebyggelsen skal være stedvis tilbaketrukket for å skape variasjon i fasaden og gode uterom.
- c) Det tillates utkrageringer på inntil 0,6 m ut fra byggegrenser. Underkant utkraging skal ligge minimum 3 m over terreng.
- d) Parkeringskjeller under bakkeplan kan etableres utover byggegrense/formålsgrense så lenge kvalitet i formål på terreng kan ivaretas.

5.3 Boliger

5.3.1 Boligtyper og boligstørrelser

- a) Det skal være et mangfold av boligtyper og boligstørrelser innenfor planområdet tilpasset ulike brukergrupper. Det skal i detaljreguleringer lages bestemmelser om fordeling av størrelse på boenheter og fordeling av boligtyper, med utgangspunkt i følgende norm for boligstørrelser:

Størrelse	Andel
45 - 55 m ² BRA	Maksimum 5 %
55 - 60 m ² BRA	Maksimum 10 %
100 m ² BRA eller større	Minimum 25 %
120 m ² BRA eller større	Minimum 5 %

- b) Det tillates ikke boenheter med mindre areal enn 45 m² BRA.
- c) Min 60 % av leiligheter på bakkeplan skal etableres som familieleiligheter med minimum 3 soverom, egen inngang og privat uteoppholdsareal på terreng.
- d) Leiligheter under 55 m² kan ikke plasseres i 1. etasje.

5.3.2 Lysforhold

- a) Etasjer med bolig skal ha maks dybde på 14 meter.
- b) Boenheter skal være gjennomgående eller ha solinnfall fra to ulike himmelretninger.
- c) Leiligheter som ensidig er orientert mot nord og nordøst skal unngås med mindre det kan dokumenteres kvalitative løsninger som sikrer tilstrekkelig lysforhold i henhold til gjeldende forskrifter. Leiligheter under 55 m² kan ikke være ensidig orientert mot nord og nordøst.

5.3.3 Adkomst og inngangsparti

- a) Boliger i første etasje mot offentlig areal skal enten ha gulv hevet 0,8 meter over terreng eller forhage med minimum dybde på 3 meter.
- b) Inngangsparti bør plasseres mot gate, med unntak for boliger med forhage mot Aktivitetsbåndet. Disse kan ha inngang mot felles uteoppholdsareal/gårdsrom.
- c) Det tillates ikke svalgangsløsninger til mer enn 3 boliger per etasje.

5.3.4 Fellesfunksjoner

Det skal i detaljregulering fastsettes minimumsstørrelser på fellesfunksjoner som storstue og gjestesoverom/hybler, samt krav til innhold.

5.4 Lekeplasser og uteoppholdsareal

5.4.1 Felles og privat uteoppholdsareal

- a) Det skal opparbeides minimum 30 m² uteoppholdsareal per boenhet.
- b) Minimum 20 m² av uteoppholdsareal per boenhet skal være felles for delområdet, der minimum 16 m² per boenhet skal være plassert på terreng.
- c) Felles uteoppholdsareal kan plasseres på lokk over parkeringskjeller dersom det er jordoverdekning med minimum dybde på 1,0 m.
- d) Felles uteoppholdsareal skal ha gode sol- og lysforhold. Minimum 50% av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst på følgende dato og tidspunkt:
 - Kl. 15:00, 21. mars
 - Kl. 18:00, 21. juni
- e) Uteoppholdsareal som ikke avsettes til felles areal på terreng kan fordeles på takhager/terrasser, balkonger, forhager og andre egnede løsninger. Privat uteoppholdsareal kan fordeles fritt mellom boenheter innenfor samme tiltak, men alle boliger skal ha egnet privat uteoppholdsareal på minimum 3 m².
- f) Felles uteoppholdsareal skal ha forbindelser som tillater fri ferdsel mellom felles uteoppholdsareal og offentlige uterom.

5.4.2 Lekeplasser

- a) Alle boliger skal ha tilgang til en nærlekeplass/møteplass på minimum 150 m² innenfor 50 m avstand fra bolig. Nærlekeplassen beregnes som en del av krav til felles uteoppholdsareal eller kan plasseres i avsatt areal i Aktivitetsbåndet.
- b) En andel av areal i Aktivitetsbåndet (o_SGG1 - o_SGG7, o_ST1 - o_ST3) skal opparbeides som offentlig aktivitets- og lekeareal, i samsvar føringer med designhåndbok.
- c) Innenfor o_LEK3 skal minimum 2 500 m² opparbeides som offentlig aktivitets- og ballplass og 1 500 m² som områdelekeplass.
- d) Lekeplasser skal være sikret mot trafikkfare.

5.5 Samferdsel

5.5.1 Gange- og sykkelforbindelser

Ved planlegging og prosjektering skal det tas særlig hensyn til Skjoldavegens rolle som gang- og sykkelforbindelse.

5.5.2 Sykkelparkering

- a) Boliger skal ha minimum 3 parkeringsplasser per boenhet.
- b) Kontorarbeidsplasser, forretninger og tjenesteyting skal ha 3 parkeringsplasser per 100 m² BRA.
- c) Krav til andre formål vurderes og fastsettes i detaljreguleringer.
- d) Sykkelparkeringsplasser skal fordeles i parkeringskjeller, innendørs sykkelbod, sentralt i gårdsrom, nær trappeoppgang og ved naturlige punkter for bytte av transportmiddel.
- e) Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være lett tilgjengelig for daglig bruk.
- f) Minst 10% skal være tilgjengelig for gjester.
- g) Sykkelparkering beregnet for langtidsparkering, herunder parkering for beboere, ansatte og reisende med kollektivtransport, skal være under tak.
- h) Parkeringsanlegg for langtidsparkering skal ha lademuligheter for elektrisk sykkel.
- i) Minimum 10% av parkeringsplasser skal være romslige nok til parkering av transportsykler og sykkelvogner.

5.5.3 Bilparkering

- a) Parkering skal skje i offentlig eller felles parkeringsanlegg under terreng. Det kan i detaljregulering tillates begrenset overflateparkering for korttidsparkering.
- b) For formål hvor områdereguleringen ikke har fastsatt parkeringskrav, skal det i detaljregulering fastsettes krav basert på vurderinger i mobilitetsplan.

- c) I utbyggingsperioden av området kan det tillates midlertidige parkeringsplasser på terreng. Omfang og varighet må være avklart i plan for trinnvis utbygging, som det er krav om i bestemmelse 3.1.1.
- d) For boliger skal det opparbeides maksimum 1 parkeringsplass per bolig.
- e) For kontorarbeidsplasser skal det opparbeides maksimum 0,9 parkeringsplass per 100 m².
- f) Minimum 5 % av parkeringsplasser skal være universelt utformet.
- g) Minimum 30 % av parkeringsplasser i offentlige anlegg, offentlige bygg og nye næringsbygg skal ha ladepunkt for ladbar motorvogn og det skal være kapasitet på strømmettet for at 100 % av plasser kan få lademuligheter.
- h) For alle parkeringsplasser for beboere i boligbygg skal det være fremlagt dedikert kurs for strømuttak som kan benyttes som ladepunkt.
- i) Minimum 10 % av parkeringsplasser for besøkende til næring og tjenesteyting skal ha ladepunkt for ladbar motorvogn. Alternativt kan det etableres hurtigladestasjon.

5.5.4 Varelevering

Varelevering skal fortrinnsvis skje via underjordisk parkeringsanlegg eller der det er anvist i andre bestemmelser.

5.5.5 Bildeleordning

Det skal vurderes om det i detaljregulering kan legges til rette for bildeleordning.

5.6 Miljøkvalitet og samfunnsikkerhet

5.6.1 Miljøkrav

Ved nybygg, ombygging og rehabilitering av den eksisterende bygningsmasse skal det benyttes robuste og holdbare materialer som i løpet av hele bygningens livssyklus har liten påvirkning på miljøet.

5.6.2 Forurensning i grunnen

- a) Bygge- og anleggstiltak som medfører terrenginngrep hvor grunnundersøkelser påviser tidligere avfallsdeponi, skal forholde seg til forurensingsforskriftens kapittel 2 og avfallsforskriften.
- b) I øvrige områder skal tiltakene forholde seg til forurensingsforskriftens kapittel 2 og Miljødirektoratets gjeldende utgave av veileder om helsebaserte tilstandsklasser TA-2553..

5.6.3 Støy

- a) Alle boenheter skal ha en stille side, med støyverdier under grenseverdiene gitt i gjeldende utgave av Miljødirektoratets retningslinje T-1442 eller til enhver tid gjeldende retningslinjer. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side. Vinduer i rom på støyuutsatt side og som samtidig er soleksponert, bør ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes.
- b) Støyverdier på uteoppholdsareal og lekeplasser skal ikke overstige 55 dB L_{den}.
- c) Støyskjerming skal fortrinnsvis skje med bebyggelse og vegetasjon. Støyskjermer skal unngås.
- d) Støyverdier skal i bygge- og anleggsperioden ikke overstige grenseverdier gitt i gjeldende utgave av Miljødirektoratets retningslinjer T-1442 eller til enhver tid gjeldende retningslinjer.

5.6.4 Luftforurensing

Gjeldende nasjonale retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal ligge til grunn ved planlegging av ny virksomhet og bebyggelse med tilhørende uteoppholdsarealer.

5.6.5 Grunnforhold

Det skal i forbindelse med utbyggingen gjennomføres nødvendige tiltak for å redusere setningsproblematikk og oppnå tilstrekkelig stabilitet for bebyggelse, anlegg, veianlegg og oppholdsareal.

5.6.6 *Tilgjengelighet i anleggsperioden*

Ved anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklistene.

5.6.7 *Sikring mot uønskede hendelser som følge av tilsiktede handlinger*

Publikumsbygg, anlegg og offentlige uterom hvor større folkemengder kan samles skal sikres mot hendelser som kan skje som konsekvens av tilsiktede handlinger, herunder terrorhandlinger og sabotasje.

5.6.8 *Lokalklima*

Det skal i med forbindelse detaljregulering gjøres en nærmere vurdering av vindavbøtende tiltak.

5.6.9 *Faresone flom*

Det skal ved detaljregulering vurderes behov for å legge inn faresone flom i plankart med tilhørende bestemmelser.

5.7 **Teknisk infrastruktur**

5.7.1 *Adkomst til teknisk infrastruktur*

Trafostasjoner skal i planlegging og prosjektering sikres adkomst for vedlikehold og driftspersonell.

5.7.2 *Overvannshåndtering*

- a) Overvann skal fortrinnsvis håndteres på egen grunn og skal ivaretas innenfor den enkelte utbyggingsetappe og vurderes integrert som en kvalitet i leke- og uteoppholdsarealene.
- b) Åpen overvannshåndtering skal brukes til fordrøyning og forsinkelse av overvann, i samsvar med føringer gitt i designhåndboken.
- c) Flomveier skal dimensjoneres i forhold til IVF-verdier for 200 års returperioder og ledningsnett for 50 års returperioder.
- d) Det skal i detaljregulering fastsettes mengde overvann som kan slippes til kommunalt ledningsnett.

5.7.3 *Grønne tak*

Det skal i plan fastsettes hvor stor andel av takareal som skal dekkes med vegetasjon. Andelen bør være minimum 55%.

5.7.4 *Renovasjon*

Næringsavfall skal håndteres innendørs. Unntak til dette er ved etablering av nedgravde løsninger eller avfallssug.

5.7.5 *Tekniske anlegg*

- a) Tekniske anlegg som heis, trapp og tekniske installasjoner på tak skal være innebygget/integrert i den arkitektoniske utformingen og inngå i den samlede volumutformingen.
- b) Transformatorstasjoner skal gis kvalitativ utforming og gjøres til en helhetlig del av bebyggelsen eller utomhusarealene. Alle kabler skal føres fram som jordkabler.

5.8 **Universell utforming**

- a) Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for planlegging og prosjektering av bebyggelse og anlegg.
- b) Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

5.9 **Midlertidige tiltak**

- a) Det skal lages bestemmelsesområder med tilhørende bestemmelser for nødvendige midlertidige tiltak.

- b) Det skal klart fremgå av bestemmelsene hvilke hendelser som gjør at midlertidige tiltak opphører.

5.10 Sosial infrastruktur

5.10.1 X-rom

- a) I detaljregulering i sone H810_3 skal det reguleres for et X-rom, i form av minimum 500 m² BRA tjenesteyting. Arealet skal være samlet og plasseres i et av feltene BS1, BS2 eller BKB2.
- b) I detaljregulering i sone H810_4 skal det reguleres for et X-rom, i form av minimum 500 m² BRA tjenesteyting. Arealet skal være samlet og plasseres nord i et av feltene BS3 eller BKB3. Fasaden til X-rommet skal henvende seg mot Aktivitetsbåndet (o_SGG5). Linjagodsterminalen kan benyttes til X-rom.

6 BEBYGGELSE OG ANLEGG

6.1 Sentrumsformål (BS1)

6.1.1 Formål

- a) Første etasje skal ha publikumsrettede formål, som bevertning eller tjenesteyting i form av X-rom med inngang fra o_ST1.
- b) Det bør i tillegg reguleres for opptil 1000 m² BRA dagligvareforretning i første etasje med inngang fra o_SGG1. Annen type forretning tillates ikke.
- c) Øvrige etasjer skal reguleres til kontorformål eller annen privat eller offentlig tjenesteyting.
- d) Nordre del av feltet skal reguleres for korttidsparkering, stoppeplasser av typen «kiss & ride» og holdeplass for drosjer i forbindelse med kollektivterminal og svømmehall.
- e) Nedkjøring til offentlig parkeringsanlegg kan legges innenfor feltet.

6.2 Sentrumsformål (BS2)

6.2.1 Formål

- a) Første etasje skal ha publikumsrettede formål, slik som forretning, bevertning eller tjenesteyting. Innganger skal fortrinnsvis være orientert mot torg o_ST1 og alle lokaler skal ha egne innganger. Forretningsareal skal begrenses til maksimum 2 000 m² BRA.
- b) Dersom feltet reguleres til hotellformål skal det lages bestemmelser som sikrer at første etasje i hotellet har aktive fasader som henvender seg mot Aktivitetsbåndet (o_ST1, o_SGG2 eller o_SGG4). Spisesal, hotellrestaurant, resepsjon og lignende skal i bestemmelsene spesifiseres lagt i første etasje.
- c) Eventuelle kontorer skal ligge på vestsiden av feltet, langs Karmsundgata, for å skjerme mot trafikkstøy.
- d) Det kan vurderes å regulere for bolig i første etasje mot Aktivitetsbåndet (o_SGG4), dersom det er nødvendig for å unngå lengre strekk av fasade uten innganger. Boliger kan ha uteoppholdsareal på tak over første etasje, og på eget tak.

6.3 Sentrumsformål (BS3)

6.3.1 Formål

- a) Kontorer lokaliseres langs Karmsundgata, slik at denne bebyggelsen skjermer mot trafikkstøy fra gaten. Det bør settes krav om minimum 3 500 m² BRA kontorareal for feltet.
- b) Det tillates regulert for opptil 500 m² BRA forretningsformål. Konsekvenser av forretningsareal skal utredes i planarbeidet.

- c) Det skal reguleres for minimum 150 m² BRA annen privat eller offentlig tjenesteyting langs Aktivitetsbåndet (o_SGG5, o_ST2 og o_SGG7). Størrelse på lokaler med tjenesteyting bør ikke overstige 150 – 300 m² BRA, med unntak for eventuelt X-rom.
- d) Øvrige areal i feltet skal reguleres til boligformål med tilhørende anlegg og uteoppholdsareal.

6.3.2 Fellesfunksjoner

- a) Det skal etableres 1 forsamlingslokale og 2 gjestehybler, som fellesfunksjoner for hele feltet.

6.4 Idrettsanlegg, forretning, kontor og tjenesteyting (o_BKB1)

6.4.1 Formål

- a) Det tillates folkebad med tilhørende funksjoner og anlegg.
- b) Det tillates tilhørende formål, herunder bevertning, treningssenter, fysioterapi og andre relevante tilleggsfunksjoner.
- c) Det skal etableres kollektivterminalfunksjoner, herunder kiosk, bagasjeoppbevaring, kontorarbeidsplasser av mindre omfang, pauserom, venterom, sjåførfasiliteter og toalett for personal og reisende, som en integrert del av bygningskroppen til svømmehall.
- d) Det tillates opptil 4 000 m² BRA tjenesteyting og/eller kontor.
- e) Det kan bygges underjordisk anlegg for tekniske installasjoner, basseng, lager, fellesanlegg, parkering og andre tilhørende funksjoner.

6.4.2 Utforming

- a) Svømmehallen skal ha særlig gode arkitektoniske kvaliteter og bidra til å skape en sterk identitet for Flotmyr.
- b) Bebyggelse skal ha en kombinasjon av åpne og grønne fasader mot Karmsundgata, Skjoldavegen og Aktivitetsbåndet (o_SGG1, o_SGG2 og o_ST1). Deler av fasaden skal avsettes til kunstnerisk utsmykking.
- c) Hovedinngang, myldreareal og serveringsområder skal legges mot Aktivitetsbåndet (o_SGG1, o_SGG2 og o_ST1).
- d) Kollektivterminalfunksjoner skal legges i nordenden av formålsområdet og ha åpne fasader mot kollektivterminal og Skjoldavegen.

6.5 Bolig og tjenesteyting (BKB2)

6.5.1 Formål

- a) Ved detaljregulering skal felt avsettes til barnehageformål, eventuelt kombinert med annen offentlig tjenesteyting.
- b) Dersom feltet ikke reguleres til barnehage, skal deler av areal i første etasje mot Aktivitetsbåndet (o_ST1, o_SGG3 og o_SGG4) reguleres til offentlig eller privat tjenesteyting. Minimum areal avsatt til tjenesteyting skal være 1000 m². Arealet kan fordeles på flere etasjer. Resterende areal skal reguleres til boligformål med tilhørende anlegg og uteoppholdsareal.

6.5.2 Sol- og lysforhold for barnehage

- a) Bebyggelse for barnehage skal legges slik at den skjermer for vind fra nordvest og slik at det sikres gode solforhold på formiddagen på utearealene.
- b) Det skal i detaljregulering fastsettes krav til sol- og lysforhold for barnehagens uteområder.
- c) Barnehagen skal ha 2 500 m² uteareal til lek og aktivitet, hvorav 500 m² kan være på tak.

6.5.3 Adkomst

Det skal sikres trafiksikker tilkomst til barnehagen og fra barnehagen til tilgrensende byrom og grønstruktur.

6.5.4 Fellesfunksjoner

Ved regulering for boligformål skal det kreves 1 felles forsamlingslokale og 1-2 felles gjestehybler.

6.6 Bolig og tjenesteyting (BKB3)

6.6.1 Formål

- a) Feltet skal fortrinnsvis reguleres til boligformål i kvartalsstruktur med uteoppholdsareal i gårdsrom.
- b) Det skal i tillegg reguleres for minimum 150 m² BRA bevertningsformål, som skal ligge i første etasje og henvende seg mot o_ST2. Det kan i tillegg etableres opptil 650 m² BRA tjenesteytingsformål, som skal plasseres på bakkeplan mot o_SF13 eller o_ST2 og o_SGG6.

6.6.2 Fellesfunksjoner

Det skal etableres 1 forsamlingslokale og 2 gjestehybler, som fellesfunksjoner for hele feltet.

6.7 Bolig, forretning og tjenesteyting (BKB4)

6.7.1 Formål

- a) Opptil 1 000 m² BRA av areal i første etasje mot Aktivitetsbåndet (o_SGG7) tillates regulert til publikumsrettede formål, som dagligvareforretning, bevertning eller privat eller offentlig tjenesteyting.
- b) Minimum 150 m² BRA av første etasje mot Aktivitetsbåndet (o_ST2) skal reguleres til bevertning.
- c) Feltet for øvrig skal reguleres til boligformål i kvartalsstruktur med uteoppholdsareal i gårdsrom.

6.7.2 Adkomst

Felt skal ha nedkjøring til underjordisk parkeringsanlegg.

6.7.3 Fellesfunksjoner

Feltet skal ha to soner som deler felleskapsfunksjoner. Det skal som fellesfunksjon for hver sone etableres 1 forsamlingslokale og 2 gjestehybler.

6.7.4 Felles uteoppholdsareal ved regulering av vei gjennom felt

Dersom det reguleres for vei gjennom feltet (hensynssone H410_2), kan krav til felles uteoppholdsareal for boliger nord for veien helt eller delvis dekkes av o_LEK3.

6.8 Energianlegg (o_BE)

6.8.1 Formål

Det tillates oppføring av energianlegg.

6.8.2 Grad av utnyttelse

Felt kan bebygges med 100 % BYA.

6.8.3 Byggehøyder

Bebyggelse kan ha gesimshøyde opptil 4 meter. Bebyggelse med skråtak kan ha møne opptil 6 m.

6.9 Lekeplass (o_LEK)

6.9.1 Formål

Formål skal opparbeides som lekeplass, ballfelt og aktivitetsplass.

6.10 Frittliggende småhus (BFS)

6.10.1 Formål

BFS1 og BFS2 kan benyttes som adkomstareal og uteoppholdsareal for boliger.

6.11 Boligbebyggelse (B)

6.11.1 Formål

Innenfor felter skal det oppføres boligbebyggelse.

6.11.2 Grad av utnyttelse

Felt kan bebygges med 30 % BYA.

6.11.3 Byggehøyder

Bebyggelse kan ha gesimshøyde opptil 7 meter. Bebyggelse med skråtak kan ha møne opptil 11 m.

7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

7.1 Kjøreveg (o_SKV)

7.1.1 Formål

Areal skal opparbeides som offentlig kjøreveg.

7.1.2 Parkeringsbestemmelser

Det tillates ikke parkering i kjøreveg. Det kan tillates stans i forbindelse med nyttetransport.

7.2 Fortau (o_SFT)

7.2.1 Formål

Areal skal opparbeides som offentlig fortau.

7.3 Torg (o_ST)

7.3.1 Formål

Areal skal oppføres som offentlig torg/byrom.

7.3.2 Trafikkregulerende tiltak

Det tillates kjøring på arealet for varetransport, utrykningskjøretøy og annen nyttekjøring. Det skal fastsettes når på døgnet varelevering kan skje.

7.3.3 Parkeringsbestemmelser

Kjøretøy kan stanse i forbindelse med nyttetransport.

7.4 Gang- og sykkelveg (o_SGS)

7.4.1 Formål

Areal skal opparbeides som offentlig gang- og sykkelveg.

7.5 Gangareal (o_SGG)

7.5.1 Formål

Areal skal opparbeides som offentlig gangareal.

7.5.2 Trafikkregulerende tiltak

Det tillates kjøring på arealet for varetransport og annen nyttekjøring. Det skal fastsettes når på døgnet varelevering kan skje.

7.5.3 Parkeringsbestemmelser

Kjøretøy kan stanse i forbindelse med nyttetransport.

7.5.4 o_SGG8

Dersom en i detaljregulering for Stadion nord (området mellom fotballbanen og Djupaskarvegen) kommer fram til et annet arealbehov, utforming og avgrensning av nødvendig gangareal/torg for god håndtering av folkemengden før og etter arrangementer og ved evakuering, kan o_SGG8 tilpasses dette.

7.6 Kombinert formål – Kollektivterminal og kjøreveg (o_SKF)

7.6.1 Formål

Innenfor formålet skal det opparbeides kollektivterminal, kjøreveg og anlegg for gående og syklende.

8 GRØNNSTRUKTUR

8.1 Turveg (o_GT)

8.1.1 Formål

Areal skal opparbeides som offentlig turveg for gående og syklende.

8.2 Friområder (o_GF)

8.2.1 Formål

Areal skal opparbeides som offentlige og grønne friområder.

9 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

9.1 Faresone høyspentanlegg (H370)

Det skal fastsettes sikkerhetszone i detaljregulering.

9.2 Hensynssone trase for veganlegg (H410)

9.2.1 Hensynssone H410_1

- Sonen angir ytre rammer for trasévalg av veg med tilhørende anlegg. Endelig plassering av veg fastsettes i detaljregulering.
- Planlegging av veganlegg skal koordineres med planlegging av kollektivterminal.

9.2.2 Hensynssone H410_2

Ved detaljregulering skal det vurderes om det skal reguleres for kjøreveg med tilhørende fortau innenfor hensynssonen.

9.3 Hensynssoner for bevaring av naturmiljø (H560)

9.3.1 Bevaring av trær

- Det tillates ikke å felle trær innenfor sonene H560_1 og H560_2.
- Tre i sone H560_3 og H560_4 skal tilstrebes bevart.
- Tre i sone H560_5 skal tilstrebes bevart og integreres som en del av svømmehallanlegg.

9.4 Hensynssoner for bevaring av kulturmiljø (H570)

9.4.1 Trafostasjoner (H570_1 og H570_2)

Det tillates ikke tiltak som kan skade kulturmiljø. Vedlikehold skal gjøres i samråd med kommunens myndighet for forvaltning av kulturminner og kulturmiljø.

9.4.2 Klebersteinsbrudd Tolgetjønn (H570_3)

Det tillates ikke tiltak som kan skade kulturmiljø. Vedlikehold skal gjøres i samråd med kommunens myndighet for forvaltning av kulturminner og kulturmiljø.

9.5 Sone for båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven (H710)

- a) Innenfor båndleggingssonen kan det ikke gjennomføres tiltak som er i strid med planlegging og utbygging av Fv 47 – Karmsundgata - Tittelsnesvegen.
- b) Innenfor båndleggingssonen kan det ikke gjennomføres tiltak som kan vanskeliggjøre eller fordyre planlegging og utbygging av fv 47 – Karmsundgata – Tittelsnesvegen.
- c) Arealformål vist i båndleggingsområdet er som i gjeldende kommuneplan. Båndleggingen opphører og områdene beholder gjeldende arealbruksformål når anlegget er realisert.

9.6 Sone for båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

9.6.1 Klebersteinsbrudd (ID14202)

- a) Hensynssonen omfatter det automatisk freda kulturminnet ID 14202 – klebersteinsbrudd. Berg/bergveggen som stikker opp i dagen skal ivaretas og det er ikke tillatt med noen form for fysiske inngrep i berget/bergveggen. Alle tiltak vil utløse krav om dispensasjon fra kulturminneloven, jf. § 8, 1. ledd.
- b) Ved inngrep i hensynssonen dypere enn 0,5 m må det søkes om dispensasjon fra kulturminneloven, jf. § 8, 1. ledd. Riksantikvaren vurderer ev. dispensasjon og vilkår for slik. Inngrep i hensynssonen som er grunnere enn 0,5 m kan iverksettes når planen er godkjent.
- c) Inngrep innenfor det automatisk freda kulturminnet ID 14202 som er mindre enn 0,5 m i dybde kan iverksettes når planen er godkjent.
- d) Ved inngrep innenfor det automatisk freda kulturminnet ID 14202, som er mer enn 0,5 m og mindre enn 1,5 m i dybde, skal det iverksettes graving med arkeologisk overvåkning, jf. lov om kulturminner § 10.
- e) Inngrep innenfor det automatisk freda kulturminnet ID 14202, som er dypere enn 1,5 m vil utløse krav om arkeologisk utgravning, jf. Lov om kulturminner § 10. Omfanget fastsettes av Riksantikvaren. Rogaland fylkeskommune skal varsles i god tid før igangsettelsestillatelse gis.

9.7 Krav om felles planlegging (H810)

9.7.1 Sone H810_1

Felt innenfor sone skal inngå i samme detaljregulering.

9.7.2 Sone H810_2

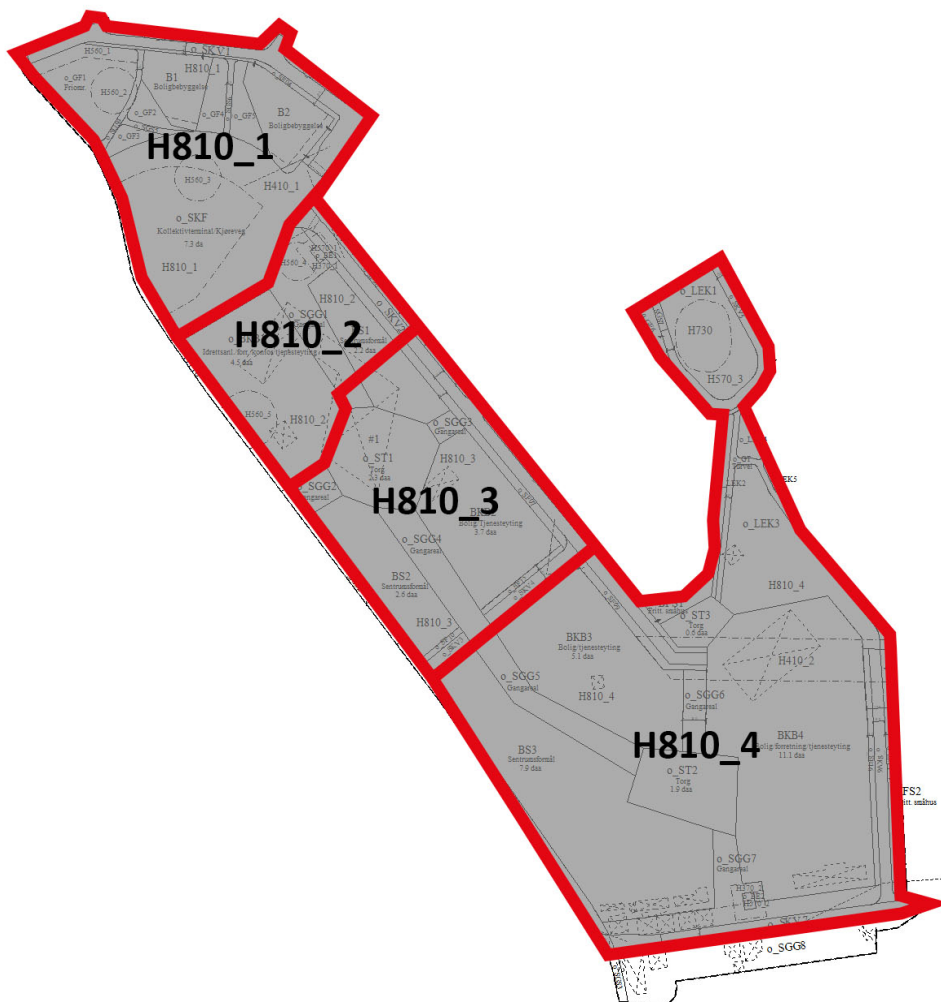
Felt innenfor sone skal inngå i samme detaljregulering.

9.7.3 Sone H810_3

Felt innenfor sone skal inngå i samme detaljregulering.

9.7.4 Sone H810_4

- a) Felt innenfor sone skal inngå i samme detaljregulering.
- b) Planlegging av sonen kan deles opp i flere detaljreguleringer dersom det er redegjort for i overordnet plan for trinnvis utbygging (se punkt 3.1.1.)



Figur 1 Hensynssoner (H810) med krav om felles plan

10 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONMRÅDER

10.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde #1 - Parkovergang

10.1.1 Formål

Det tillates etablert offentlig gang- og sykkelbro innenfor bestemmelsesområdet.

10.1.2 Funksjons- og kvalitetskrav

Gangbro skal være universelt utformet.

10.2 Bestemmelser til bestemmelsesområde #2 – Fotgjengerbro

10.2.1 Formål

Det tillates etablert offentlig gang- og sykkelbro innenfor bestemmelsesområdet.

10.2.2 Funksjons- og kvalitetskrav

Gangbro skal være universelt utformet.



Figur 2 Bestemmelsesområder

11 DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

11.1 Designhåndbok

- a) Designhåndbok er førende for utarbeidelse av reguleringsplaner, prosjektering av bygg og anlegg og byggesaksbehandlingen.

12 PLANAVGRENSNING OG AREALFORMÅL

12.1 Planens avgrensning

Planens avgrensning er vist på plankart merket RL1701, datert 06.09.2019.

12.2 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr.1)

Formål	Areal (m ²)	Feltbetegnelser
Boligbebyggelse	2 439	B1, B2
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	873	BFS1
Sentrumsformål	12 633	BS1, BS2, BS3
Energianlegg	91	BE1, BE2
Lekeplass	6 050	o_LEK1-5
Idrettsanlegg/forretning/kontor/tjenesteyting	4 547	o_BKB1
Bolig/forretning/tjenesteyting	11 098	BKB4
Bolig/tjenesteyting	8 849	BKB2, BKB3

12.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr.2)

Formål	Areal (m ²)	Feltbetegnelser
Kjøreveg	6 875	o_SKV1 - o_SKV7
Fortau	4 674	o_SF01 - o_SF16
Torg	4 830	o_ST1 – o_ST3
Gang og sykkelveg	3 024	o_SGS1 – o_SGS10
Gangveg/gangareal/gågate	10 295	o_SGG1 - o_SGG8
Kombinerte formål – kollektivterminal og kjøreveg	7 322	o_SKF

12.4 Grønnstruktur (§ 12-5 nr.3)

Formål	Areal (m ²)	Feltbetegnelser
Turveg	706	o_GT
Friområde	3 468	o_GF1 – o_GF6

12.5 Hensynssoner (§ 12-5 nr.6)

Formål	Areal (m ²)	Feltbetegnelser
Faresone – Høyspenningsanlegg	566	H370
Sikringssone – Frisikt	100	H140
Infrastruktursone – Krav vedrørende infrastruktur	6 844	H410_1, H410_2
Gjennomføringssone – Krav om felles planlegging	77 672	H810_1 – H810_4
Angitt hensynssone – Bevaring naturmiljø	2 214	H560_1 – H560_4
Angitt hensynssone – Bevaring kulturmiljø	2 233	H570_1 – H570_3
Båndlegging for regulering etter PBL	2 665	H710
Båndlegging etter lov om kulturminner	895	H730

12.6 Bestemmelsesområder (§ 12-5 nr.7)

Formål	Areal (m ²)	Feltbetegnelser
Bestemmelsesområde	3 044	#1, #2